نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه

١٤٢٧هـ





الرقـم : م/٦١

التاريخ: ١٤٢٧/٩/١٨هـ

بعـــون اللـــه تعالـــى

نحن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) مـــن النظام الأساسي للحكم ، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء ، الصادر بـالأمر الملكـي رقـم (أ/١٣) وتاريخ ١٤١٤/٣/٣هـ.

وبناءً على المادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى ، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩١) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.

وبعد الاطلاع على قراري مجلس الشورى رقم (٣٥/٣٨) وتاريخ ١٤٢٣/٨/٢٨هـ ، ورقم (٢٧/٤٣) وتاريخ ١٤٢٧/٦/٦هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٤) وتاريخ ١٤٢٧/٩/١٦هـ.

رسمنا بما هـــو آت :

أولاً : الموافقة على نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه ، وذلك بالصيغة المرافقة.

ثانياً : على سمو نائب رئيس مجلس الـوزراء والـوزراء ـ كـل فيمـا يخـصه ـ تنفيـذ مرسومنا هذا.

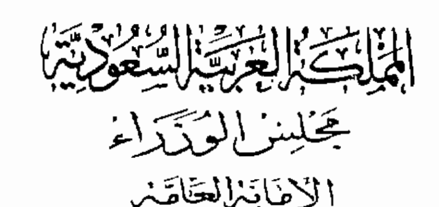
عبدالله بن عبدالعزيـز







بسم الله الرحمن الرحيم





قرار رقم : (٢٣٤)
وتاريخ : ١٦/ ٩ / ١٤٢٧هـ

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٢٩٦٥٩/ب وتاريخ ١٤٢٧/٧/١هـ ، المشتملة على خطاب معالي وزير المالية رقم ٤٠٥/٤٦٥٤ وتاريخ ١٤٠٥/١١/١٢هـ ، في شأن مشروع قواعد استئجار الدور للدولة وكيفية إخلائها.

وبعد الاطلاع على المحضر رقم (١٨٧) وتاريخ ١٤٢٦/٥/١٣هـ المعد في هيئة الخبراء.

وبعد النظر في قراري مجلس الشورى رقم (٣٥/٣٨) وتاريخ ١٤٢٣/٨/٢٨هـ ، ورقم (٢٧/٤٣) وتاريخ ١٤٢٧/٦/٦هـ.

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٤٤٨) وتاريخ ١٤٢٧/٧/١٣هـ.

يقرر

الموافقة على نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه ، وذلك بالصيغة المرافقة.

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك ، صيغته مرافقة لهذا.

رئيس مجلس الوزراء





نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه

شروط الاستئجار

المادة الأولى :

لا يجوز للجهات الحكومية استئجار العقار إلا لحاجة ماسة له . ويكون الاستئجار في حدود حاجة الجهة الحكومية.

المادة الثانية :

فيما عدا من تنص الأنظمة على إسكانهم ، لا يعد إسكان المنسوبين من الحاجات التي تجيز الاستئجار . وإذا كان الغرض من الاستئجار إسكان منسوبين تتطلب الأنظمة إسكانهم ، فلا يجوز أن يزيد ما تدفعه الجهة الحكومية نظير الإجارة أو سواها على بدل السكن النقدي للمستفيد وقت الاستئجار أو التجديد.

المادة الثالثة :

يشترط في العقار المستأجر الآتي :

أ - أن يكون العقار مملوكاً للمؤجر بصك شرعي ، ويستثنى من ذلك العقار في المحافظات والمراكز إذا تعذر العثور على عقار مناسب مملوك بصك شرعي.

ب- ألا يكون مالك العقار أحد منسوبي الجهة المستأجرة .

ج - أن يلتزم المؤجر بترميم وإصلاح عيوب الإنشاء التي تحد من استمرار الانتفاع بالعقار للغرض المستأجر من أجله على نفقته الخاصة ، دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة أثناء سريان العقد . وإذا لم يقم المؤجر بإصلاح عيوب الإنشاء خلال مدة معقولة من تاريخ





إشعاره بخطاب رسمي ، جاز للجهة الحكومية إصلاح العيوب على حساب المؤجر وحسمها من الأجرة، وتكون الجهة الحكومية المستأجرة مسؤولة عن إجراء الصيانة العادية اللازمة للعقار وإصلاح أي ضرر يسببه استعمالها له.

إجراءات الاستئجار

المادة الرابعة :

تقوم الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار بالإعلان في صحيفتين يوميتين مرتين على الأقل خلال خمسة عشر يوماً ، وبالإضافة إلى ذلك يكون الإعلان في المراكز بوضع إعلانات في بعض الأماكن العامة عن رغبة الجهة الحكومية في الاستئجار . وفي كل الحالات يتضمن الإعلان نوع العقار ومساحته ومواصفاته ومدة الإجارة المطلوبة والغرض الذي سيتم الاستئجار من أجله.

المادة الخامسة:

تكّون الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار لجنة من ثلاثة من موظفيها لفحص العروض المقدمة للإيجار واقتراح المناسب منها ، من حيث ملاءمته للغرض المطلوب ومن حيث الأجرة المطلوبة . وتتثبت اللجنة من سلامة المبنى ، ولها أن تستعين بمن تراه لهذا الغرض إذا رأت ضرورة لذلك.

المادة السادسة :

إذا كانت إجارة العقار - الذي تقترحه اللجنة المشار إليها في المادة (الخامسة) من هذا النظام - في حدود النسب المقررة في المادة (الخامسة عشرة) من هذا النظام ، كان للوزير أو من







يفوضه أو رئيس المصلحة المستقلة أو من يفوضه اعتماد قرار الاستئجار بعد إكمال الإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام وإبرام عقد الإجارة . وإذا كانت الإجارة المطلوبة للعقار المقترح تزيد على النسب المقررة في النظام ، فعلى الجهة الحكومية إبلاغ وزارة المالية - مصلحة أملاك الدولة - للكشف على العقار وإجازة الإجارة قبل اعتماد الجهة قرار الاستئجار وإبرام العقد.

مدة الإجارة

المادة السابعة:

أ - يكون عقد الإجارة لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، وينص في العقد على تجديده تلقائياً بعد نهاية مدته ، ما لم يبلغ أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في تجديده قبل (مائة وثمانين) يوماً من نهاية العقد أو نهاية المدة المجددة . ويجوز أن يتضمن العقد أن للجهة الحكومية تمديد العقد بعد نهاية مدته الأولى لمدة لا تزيد على (ثلاث) سنوات دون شرط موافقة المؤجر. وفي هذه الحالة يجوز أن ينص على زيادة الأجرة بما لا يزيد على (٥٪) من الأجرة الأولى إذا كان التمديد لمدة (سنة واحدة) ، وما لا يزيد على (١٠٪) من الأجرة الأولى إذا كان التمديد لأكثر من سنة .

ب- يجوز أن تصل مدة عقود إيجارات المباني إلى اثني عشر عاماً ، إذا كان العقار المراد استئجاره ينشأ وفق شروط ومواصفات مسبقة يتفق عليها الطرفان (المؤجر والمستأجر).

إنهاء العقد وإخلاء العقار

المادة الثامنة :

تبلغ الجهة الحكومية المستأجرة المؤجر عن رغبتها في عدم تجديد العقد أو تمديده في الوقت المحدد في عقد الإجارة بخطاب مسجل على عنوانه المسجل لدى الجهة الحكومية



المستأجرة ، ما لم يؤخذ عليه إقرار بالعلم بالرغبة بعدم التجديد . ويجوز للجهة المستأجرة إنهاء العقد وإخلاء العقار قبل انتهاء مدة الإجارة ، إذا أصبح العقار غير صالح للاستعمال بسبب عيب في الإنشاء أو كان في المكان خطورة.

المادة التاسعة :

لا تكون الجهة المستأجرة مسؤولة عن تعويض المؤجر عند إخلاء العقار عن الاضرار الناتجة عن عيب في الإنشاء أو عن الاستعمال العادي أو عن تكاليف التعديلات أو المباني الإضافية أو تكاليف إزالتها التي طلبتها من المؤجر ووافق عليها قبل إبرام العقد . وتكون الجهة المستأجرة مسؤولة عن تعويض المؤجر عن الأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي بما في ذلك الآتي :

أ - اقتلاع معدات أو أدوات ثابتة ، مثل النوافذ والابواب ومحتويات المطابخ والحمامات ؛ أو إلغاؤها أو الاستبدال بمكانها غرضاً آخر .

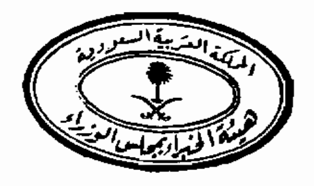
ب - هدم جدران ، أو حصول تكسيرات أو حفر في أرضيات البناء .

جـ - ردم برك أو مساحات خضراء .

د - خراب وحدات التكييف ، أو حصول تلف في شبكة الكهرباء أو الماء أو الصرف الصحي .

المادة العاشرة :

يكون تسليم المبنى عند إخلائه بموجب محضر تثبت فيه حالته وما أصابه من أضرار نتيجة الاستعمال غير العادي، ويوقع المحضر من ممثل عن الجهة المستأجرة والمؤجر أو من











يمثله . وعند اعتراض المؤجر أو من يمثله على حجم الأضرار أو نوعيتها المثبتة في المحضر ، فله أن يكتب تحفظه ويوقع عليه .

المادة الحادية عشرة :

يبلغ المؤجر بالحضور لتسلم المبنى عند إخلائه أو في نهاية العقد بموجب خطاب مسجل يرسل على عنوانه المسجل لدى الجهة الحكومية المستأجرة يحدد فيه موعد التسلم خلال مدة لا تقل عن خمسة عشر يوماً من تاريخ إرساله ما لم يؤخذ عليه إقرار بالعلم بموعد التسلم . فإذا لم يحضر المؤجر أو من يمثله في الموعد المحدد يقوم ممثل الجهة المستأجرة - بالاشتراك مع مندوب الإمارة أو المحافظة أو المركز - بتوقيع المحضر المشار إليه في المادة (العاشرة) من هذا النظام وتسليم مفاتيح المبنى إلى الإمارة أو المحافظة أو المركز . وبهذا تعد مسؤولية الجهة المستأجرة منتهية، فلا تدفع أجرةً عن أي مدة بعد هذا التاريخ ، ولا تسأل عن أي ضرر يصيب المبنى لم يسجل في المحضر.

المادة الثانية عشرة :

تكوّن الجهة المستأجرة لجنة من ثلاثة من موظفيها ؛ لحصر الأضرار المشار إليها في المادة (العاشرة) من هذا النظام ، وتقدير قيمة التعويض ، وتحرير محضر مفصل بذلك ، خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخلاء العقار . فإذا كانت القيمة المقدرة للتعويض لا تتجاوز (٢٥٪) من الأجرة السنوية أو مبلغ مائة ألف ريال أيهما أقل ، تدفع الجهة المستأجرة التعويض للمؤجر بعد إكمال الإجراءات المنصوص عليها في المادة (الرابعة عشرة) من هذا النظام . وإذا زادت القيمة المقدرة عن هذا الحد ، تكوّن لجنة من وزارة المالية وديوان المراقبة العامة والجهة المستأجرة ؛ لتقدير قيمة التعويض وتحرر محضراً بذلك . وتنهي هذه اللجنة







عملها خلال مدة لا تزيد على (مائة وعشرين) يوماً من تاريخ إخلاء العقار ، على أن تراعي اللجنة في تقديرها للتعويض المدة التي مضت بين إخلاء العقار ووقت معاينتها له.

المادة الثالثة عشرة :

إذا قام المالك بترميم أو تعديل أو تغيير في المبنى بعد إخلاء العقار وقبل قيام اللجنتين المشار إليهما في المادة (الثانية عشرة) من هذا النظام - بحسب الأحوال - بحصر الأضرار وتقدير قيمتها ، فليس له حق في التعويض .

المادة الرابعة عشرة :

تبلغ الجهة المستأجرة المؤجر بالتعويض وقيمته بخطاب مسجل على عنوانه المسجل لدى الجهة الحكومية المستأجرة خلال مدة لا تتجاوز (خمسة عشر) يوماً من تاريخ تقدير التعويض . فإذا قبل المؤجر التعويض يقوم الوزير أو من يفوضه أو رئيس المصلحة المستقلة أو من يفوضه باعتماد صرف التعويض . وإذا لم يقبل المؤجر التعويض فله أن يتقدم إلى ديوان المظالم خلال (ستين) يوماً من تاريخ إبلاغه بالتعويض .

أحكام عامة

المادة الخامسة عشرة :

أ - تكون إجراءات العقار المراد استئجاره بمائتي ألف ريال فأقل عن طريق الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار .









ب- تكون إجراءات العقار لما زاد على مائتي ألف ريال عن طريق لجنة من الجهة الراغبة في الاستئجار ومندوبين من وزارة المالية لتقدير الأرض والمباني والمحتويات إن وجدت ، وتحتسب الأجرة بحسب النسب الآتية :

١- (١٢٪) للمدارس والمراكز الأمنية والمستشفيات والمراكز الصحية .

٢- (١٠٪) لما عدا ذلك من الإدارات الحكومية الأخرى .

٣- إذا كان عرض المالك أقل من قيمة هذه النسب فيؤخذ به .

يجوز تعديل أي من الأحكام الواردة في هذه المادة بقرار من مجلس الوزراء .

المادة السادسة عشرة :

يختص ديوان المظالم بالفصل في جميع المنازعات التي تنشأ عن تطبيق هذا النظام .

المادة السابعة عشرة :

تقوم هيئة الرقابة والتحقيق بإجراء تفتيش دوري على المباني المستأجرة للدولة ؛ للتأكد من صلاحيتها وحسن استعمالها ، وملاءمتها لحاجة العمل .

المادة الثامنة عشرة :

يصدر وزير المالية - بالاشتراك مع وزير التربية والتعليم ووزير الصحة - اللائحة التنفيذية لهذا النظام ، وعقد الإجارة الموحد ، خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشر هذا النظام .



بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
هيئة الخبراء بمجلس الوزراء



الرقم : ـــــــــــــــــــ
التاريخ : / / ١٤هـ
المرفقات : ـــــــــــــــــــ

المادة التاسعة عشرة :

ينشر هـذا النظام في الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد مضي (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشره[١] . ويلغي كل ما يتعارض معه من أحكام .







(١) نشر بجريدة أم القرى في عددها (٤١٢٢) وتاريخ ١٩/١٠/١٤٢٧هـ